

## Allegato "A"

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggi.....(.....)..... 2018 (duemiladiciotto), in Sarzana, con la presente scrittura, a valere ad ogni effetto di legge,

tra

-la Società "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl" con sede in Sarzana (SP), Via Variante Cisa n. 53/A, Cod. Fisc/P. I.V.A. 01092320116 e qui rappresentata dall'Amministratore Delegato Sig. Giovanni Destri, di seguito "CALLL s.r.l." o "Concedente"

e

-.....con sede a .....Via.....Cod. Fisc./P. I.V.A.....qui rappresentata dal Sig.....nato a ..... il..... C. F. ....in qualità di legale rappresentate, di seguito "Locatario",

#### premesse:

**-che** la società "CALLL srl" è proprietario e gestisce a Sarzana, in Via Variante Cisa 53/A il complesso immobiliare del centro agroalimentare comprendente tra l'altro l'impianto del mercato ortofrutticolo all'ingrosso, l'impianto della piattaforma logistica agroalimentare e gli immobili destinati alla direzione e servizi oltre a quelli destinati ai servizi per l'agricoltura della Regione Liguria.

**- che** la Società "CALLL srl" intende edificare un complesso immobiliare/opificio, sito in via Variante Cisa n.53/A, e così come catastalmente individuato al fg. 43 ,mappali n. 305 e 230 del N.C.E.U. del Comune di di Sarzana (SP),

**-che** la società "CALLL s.r.l." intende assegnare in locazione il costruendo immobile uso esclusivo commerciale all'ingrosso per l'esercizio di attività cash & carry alimentare.

**- che** il costruendo immobile avrà le seguenti caratteristiche:

- Capannone prefabbricato in c.a.p. con copertura piana: m 46,50 x 82,00 = mq 3.813,00 altezza m 7,00. - spazio esterno di competenza di mq. 6.000,00 circa e adibito a parcheggio con 140 posti auto, oltre ad adeguati spazi aggiuntivi adibiti allo scarico, la sosta e la movimentazione delle merci; le dimensioni sono indicative.

L'edificio verrà consegnato così come previsto dal C.M.E. e dalle tavole di disegno approvate dal Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 29 agosto 2016; il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata "D".

L'edificio verrà consegnato con le opere interne ed esterne così come definite dal "Capitolato di Massima opere murarie ed impianti" allegato alla manifestazione salvo eventuali varianti in corso d'opera che si rendessero necessarie per adeguare l'edificio alla normativa vigente e/o soluzioni tecniche costruttive migliorative concordate tra le parti ma che non comportano aumenti di costi per la proprietà.

In particolare la struttura ospiterà la superficie commerciale e tutte le sue pertinenze; in particolare, tutta la superficie di vendita, i reparti gastronomici, macelleria, pescheria, frutta e verdura, i centri di lavorazione, i magazzini, gli uffici e spogliatoi, i servizi igienici per il personale e la clientela.

Sarà cura della parte conduttrice redigere un layout della superficie dell'area vendita e delle sue pertinenze, con indicati ingressi ed uscite pedonali e carrabili, verso l'area esterna, e la realizzazione degli impianti di adduzione e scarico dei banchi/celle frigo e delle zone di lavorazione a propria cura e spesa.

Il costruttore avrà l'onere di ottenere tutti i permessi e le autorizzazioni edilizie e non, per la realizzazione del suddetto complesso.

Il conduttore dovrà richiedere a propria cura e peso l'autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività che andrà a svolgere negli spazi oggetto del contratto. L'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere consegnata in copia al Concedente.

Il locale commerciale (compresi i vani accessori) dovrà rispondere per caratteristiche strutturali alla normativa vigente in generale; ed in particolare in materia antisismica, di trasmittanza delle strutture opache e trasparenti, antincendio, igienico-sanitaria (edilizia e commerciale) ed in materia di aerazione naturale.

Tutti i materiali ed i manufatti resistenti al fuoco, compresi i loro componenti, avranno le certificazioni ufficiali nazionali rilasciate dagli istituti all'uopo autorizzati e saranno delle migliori qualità in commercio e il grado della scelta si intenderà sempre la prima assoluta.

L'esecuzione di tutte le categorie di lavori sarà a perfetta regola d'arte con l'impiego delle attrezzature più adeguate.

Tutte le opere oggetto del contratto verranno eseguite nel pieno e rigoroso rispetto delle normative vigenti.

Sull'immobile verrà costituita una servitù a favore di "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl" per l'installazione di una antenna per la telefonia mobile, antenna delle caratteristiche simili a quella già presente nel sito ove sorgerà il costruendo immobile, senza che il conduttore possa vantare alcuna pretesa.

Ogni allacciamento (gas, acqua, telefonia ed energia elettrica) dovrà essere richiesto a cura ed onere della ditta assegnataria alle società erogatrici delle forniture.

- **che** i tempi ragionevolmente previsti per la realizzazione dell'immobile in oggetto sono pari a 18 (diciotto) mesi lavorativi a partire dall'aggiudicazione definitiva della gara d'appalto da parte del Consiglio di Amministrazione della società;

-**che** per la locazione di detto immobile "CALLL s.r.l." ha indetto e espletato prima la manifestazione d'interesse (deliberazione del C.d.A. del 29/08/2016) e successivamente apposito bando di gara (deliberazione del C.d.A. del 17/02/2017) in essa precisando che la disciplina del rapporto di locazione e segnatamente delle condizioni economiche di esso, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 79 co.3° L. 392/78 così come modificato dall'art. 18 co. 1 D.L. 133 del 12/9/2014 convertito con modificazioni dalla L. 11/11/2014 n. 164 avviene in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 79 L. 392/78 essendo indicato e pattuito un canone annuo superiore ad € 260.000,00 (duecentosessantamila/00); canone contrattuale di locazione costituito dalla base annua importo di aggiudicazione. Con conseguente facoltà delle parti di concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della L. 392/78.

-**che** nell'ambito della predetta gara, la società .....è risultata aggiudicataria, della locazione dell'immobile denominato "immobile ad uso commerciale all'ingrosso per l'esercizio di attività cash & carry alimentare", come da planimetria allegato "D" al presente atto che, sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante;

-**che**, in sede di gara, la società .....in relazione all'immobile sopra individuato si è impegnata a corrispondere il canone annuo di locazione di euro ..... (lettere.....) oltre Iva;

-**che** la società ....., al fine di formulare la propria offerta, ha preso visione dell'area, del progetto esecutivo e del CME ed ha trovato la struttura oggetto della presente locazione idonea all'uso cui è destinata;

- **richiamato** il contenuto del bando di gara e il contenuto del contratto di locazione "Allegato A" di cui alla deliberazione di approvazione del Consiglio di Amministrazione del 17/02/2017 e la delibera di aggiudicazione del Consiglio di Amministrazione della società "CALLL s.r.l." del .....

**tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:**

#### **Art. 1 – Premesse**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale delle norme e condizioni che regolano il presente atto . In particolare parte conduttrice dichiara e dà atto di essere a conoscenza del fatto che unico motivo che determina l'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto risiede nel fatto che ad esso è applicabile l'art. 79 co. 3 della L. 392/78 così come modificato dall'art. 18 co. 1 D.L. 133 del 12/9/2014 convertito con modificazioni dalla L. 11/11/2014 n. 164 in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 79 L. 392/78 con conseguente possibilità di pattuire i termini e condizioni in deroga alle disposizioni della L. 392/78 previsti in questo contratto. E che alla sottoscrizione del contratto essa non si sarebbe determinata in difetto di applicabilità e di previsione di tali deroghe.

#### **Art. 2 – Oggetto del presente atto**

Società "CALLL S.r.l.", come sopra rappresentata, concede in locazione commerciale al conduttore, come sopra rappresentato, che accetta, l'immobile in costruzione e meglio specificato al successivo art. 3, posto all'interno del Centro Agroalimentare di Sarzana (unitamente agli spazi pertinenziali ed all'uso degli spazi comuni), con vincolo di destinazione (vd. Sottostante art. 5).

#### **Art. 3 – Descrizione del bene concesso in uso**

Società "CALLL S.r.l." assegna in locazione alla società ....., che accetta, l'immobile in costruzione denominato "immobile ad uso commerciale all'ingrosso per l'esercizio di attività cash & carry alimentare" sito nel Centro Agroalimentare di Sarzana (SP) e meglio evidenziato nella planimetria allegata sub 1 al presente atto che, sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante, identificato catastalmente al Catasto Comune di Sarzana – foglio 43 - mappali nr.305 e 230.

E' espressamente pattuito fra le parti che parte conduttrice ha dato atto fin dalla formulazione di offerta di gara e conferma oggi quale conduttrice di avere preliminarmente

contezza, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo, del fatto che parte locatrice si riserva di eseguire nel realizzando complesso immobiliare tutte quelle variazioni in corso d'opera che si rendessero necessarie o comunque opportune, a suo insindacabile giudizio per la migliore e più razionale realizzazione dell'opera e finalizzate all'armonioso completamento e/o miglioramento della stessa quale entità unitaria secondo regole tecniche che permettano l'ottenimento, il mantenimento e lo sviluppo della sua qualità ed operatività.

#### **Art. 4 – Durata e recesso**

La durata del contratto di locazione è prevista in anni 6 (sei) a decorrere dal 30 (trentesimo) giorno successivo al rilascio del permesso di agibilità/autorizzazione sanitaria rilasciato dal Comune di Sarzana e comunicato all'assegnatario a mezzo PEC e costituirà il presupposto per l'avvio delle attività. Detto rilascio viene stimato entro il 18 (diciotto) mesi lavorativi a partire dall'aggiudicazione definitiva della gara d'appalto da parte del Consiglio di Amministrazione della società; ma in caso di mancato completamento dell'immobile nella sua interezza ovvero nell'ottenimento di certificazioni o assentimenti degli Enti tutti competenti entro tale data nulla potrà pretendere a qualsivoglia titolo ivi comprese richieste di risarcimento danni od indennizzi il conduttore al quale peraltro sarà concesso, a sua discrezione, di far entrare in vigore anche parzialmente ed in fase distinte la locazione con proporzionalizzazione del canone tra le parti con criteri di buona fede.

Alla scadenza il presente contratto potrà essere rinnovato ai medesimi termini e condizioni per ulteriori 6 (sei) anni.

Viene espressamente esclusa fra le parti la facoltà di recesso dal contratto da parte del conduttore, anche qualora ricorrano i motivi di cui all'art. 27 L. 392/78, per un periodo di 6 (sei) anni. Successivamente a tale periodo sarà facoltà del conduttore dare disdetta del contratto con preavviso di novanta giorni da comunicarsi tramite lettera raccomandata a/r o tramite pec all'indirizzo: callmos@pec.it

#### **Art. 5 – Vincolo di destinazione**

L'immobile oggetto di locazione potrà essere esclusivamente destinato allo svolgimento di attività di commercio all'ingrosso di prodotti agroalimentari ed affini.

Il conduttore sarà costituito custode dell'immobile e sarà tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel presente contratto ex art. 1587 c.c.

La violazione di tale obbligo e la destinazione, anche parziale, della porzione immobiliare ad una attività differente da quella sopra descritta, costituirà grave inadempimento del Conduttore e motivo di produzione ipso jure della risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ex art. 1456 c.c. ed in tal caso le parti convengono, a titolo di *penale/caparra* non riconducibile ad equità perché preventivamente calcolata sulla base del danno che ne deriverebbe al locatore, l'incameramento integrale della somma versata a titolo di pegno/una tantum giusta articolo 7 bis che segue.

#### **Art. 6 – Aspetti igienico sanitari**

Il Conduttore dovrà richiedere e mantenere per tutta la durata del contratto, a propria cura e spese, l'autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività che andrà a svolgere negli spazi dati in locazione.

L'ottenimento e la vigenza dell'autorizzazione dovrà essere in copia prodotta al locatore.

#### **Art. 7 – Canone di locazione**

Il canone anno di locazione, giusta offerta del conduttore in sede di gara. è pari ad euro ..... (lettere.....) oltre IVA di legge.

Il canone di locazione verrà corrisposto a rate mensili anticipate di pari importo, entro i giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante autorizzazione permanente di addebito sul conto corrente bancario presso la Banca\_\_\_\_\_ Ag. \_\_\_\_\_ con IBAN IT\_\_\_\_\_ e intestato alla società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl”.

A partire dal secondo anno detto canone annuale verrà maggiorato automaticamente ogni anno e senza necessità di richiesta da parte della società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” in misura pari al 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo, (FOI), accertate dall'ISTAT nell'anno precedente.

Il mancato pagamento di due canoni di locazione anche non consecutivi oltre il termine di 15 giorni successivo alla messa in mora da parte del locatore produrrà ipso jure la risoluzione del contratto ed in tal caso le parti convengono, a titolo di penale non riconducibile ad equità perché preventivamente calcolata sulla base del danno che ne deriverebbe al locatore, l'incameramento integrale della somma versata a titolo di pegno/una tantum giusta articolo che segue.

#### **Art. 8 – PEGNO**

Il conduttore verserà prima dell'immissione nel possesso e contestualmente alla sottoscrizione del contratto ed occorrendo in deroga alla normativa di cui alla L. 392/78 un “Pegno” per un importo di euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00) quale parziale contributo per attività preparatorie e spese sostenute dal locatore per sostenere e realizzare il fabbricato secondo le specifiche esigenze del conduttore legate alla locazione dell'immobile oggetto del bando di gara e finalizzate a consentire al conduttore stesso di accedere ad una appropriata struttura tecnica sviluppata dal locatore a tale specifico fine e a garanzia dei primi 6 (sei) anni di locazione.

Il deposito dovrà essere versato, con bonifico bancario, sul conto corrente presso la Banca XXXXXX Ag. XXXXXX con IBAN XXXXXXXXXXXX e intestato alla società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” al momento dell'inizio della locazione ma prima della immissione nel possesso, detto deposito sarà *infruttifero, e potrà essere medio tempore incamerato ed utilizzato dalla società* ma verrà restituito senza interessi, previa richiesta formale da parte dell'aggiudicatario, alla scadenza dei 6 (sei) anni del contratto di locazione.

Al conduttore non sarà riconosciuta e comunque vi rinuncia ora per allora prelazione per l'acquisto e/o la nuova locazione dell'immobile al momento della cessazione della stessa.

Viene altresì esclusa e comunque rinunziata ora per allora ogni indennità per perdita di avviamento.

#### **Art. 9 – Deposito cauzionale**

A partire dall' inizio del 7° (settimo) anno, a garanzia del rispetto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni, condizioni e disposizioni stabilite nel presente contratto di locazione, il Conduttore versa a titolo di deposito cauzionale una somma

pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione: a garanzia del puntuale pagamento del canone di concessione.

Detto deposito sarà restituito al termine della locazione senza interessi, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il locatario abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti allo stesso dal rapporto di locazione.

In alternativa al versamento il concessionario potrà produrre una specifica fidejussione bancaria, di pari importo. Anche detta fidejussione sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti allo stesso dal rapporto di concessione.

Detta fidejussione dovrà contenere:

a) espressa rinuncia dell'istituto ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c. e a proporre eccezioni ex art. 1945 c.c.;

b) espressa rinuncia dell'istituto al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 c.c.;

c) impegno dell'istituto a pagare;

-a prima richiesta;

-entro trenta giorni dalla domanda di escussione della garanzia avanzata dalla società "CALLL S.r.l.";

-a prescindere da eventuali opposizioni avanzate dal Conduttore e da controversie giudiziarie in corso circa l'esistenza e l'ammontare del credito;

d) durata: fino alla sua restituzione e comunque per un periodo non inferiore a sei mesi dal termine della locazione.

Il deposito cauzionale non potrà comunque mai essere imputato dal Conduttore a canone di locazione.

In caso di mancata e puntuale riconsegna dell'immobile nel suo complesso in buono stato, salvo il deterioramento derivante dal normale uso, CALLL S.r.l. sarà legittimata ad eseguire gli interventi necessari alla sistemazione dell'immobile imputando i relativi costi al deposito cauzionale, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni ulteriori.

#### **Art. 10 – Migliorie apportate all'immobile**

E' vietato al conduttore di compiere mutamenti nella destinazione dell'immobile concesso, nonché di procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie dell'immobile stesso, installare impianti, attrezzature e/o macchinari senza il preventivo consenso scritto di CALLL S.r.l.. La violazione, anche parziale, di tale obbligo costituirà grave inadempimento del Conduttore e motivo di revoca del contratto ed in tal caso le parti convengono, a titolo di penale non riconducibile ad equità perché preventivamente calcolata sulla base del danno che ne deriverebbe al locatore, l'incameramento integrale della somma versata a titolo di pegno/una tantum giusta articolo che segue.

Si conviene che il Conduttore non avrà in alcun caso diritto ad alcun rimborso o indennità per le opere, impianti, trasformazioni, modifiche, addizioni o migliorie apportate alla cosa locata ex artt. 1592 – 1593 c.c. anche se vi è stato consenso della società "CALLL S.r.l." la quale, a sua insindacabile scelta, avrà facoltà a fine della locazione di ritenerli gratuitamente o di pretendere la rimessa in pristino.

Il valore delle opere, degli impianti, dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i canoni di locazione convenendosi che nessuna indennità o risarcimento spetterà al Conduttore per qualsivoglia intervento posti in essere, sebbene autorizzato.

### **Art. 11 – Cessione e Sub-concessione**

E' vietata la sublocazione dell'immobile e la cessione del contratto a qualsiasi titolo anche gratuito, in tutto o in parte ed anche quale effetto di cessione o affitto dell'azienda conduttrice ovvero operazioni societarie straordinarie, nonché la sub-concessione, anche parziale, dell'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta parere favorevole della società "CALLL S.r.l."

La violazione di tale divieto renderà il rapporto con il terzo inopponibile al Concedente, costituirà grave inadempimento del Conduttore e motivo di revoca del contratto.

### **Art. 12 – Manutenzioni e riparazioni**

Con riferimento all'immobile oggetto del presente contratto e meglio individuato al punto 3, al Conduttore incombe l'obbligo di provvedere a proprie spese agli interventi ed alle opere di manutenzione ordinaria ed a quelle di manutenzione straordinaria dovute alla mancata puntuale esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria o comunque conseguenti a propria incuria.

Tutte le spese ed opere necessarie per le specifiche attività del Conduttore sono a suo esclusivo carico.

In particolare il Conduttore si impegna a rispettare a propria cura e spese le prescrizioni eventualmente emanate medio tempore dall'Autorità sanitaria e/o da ogni altra competente pubblica amministrazione in funzione della attività da esso effettivamente svolta all'interno dell'immobile. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore e le relative opere realizzate rimarranno acquisite all'immobile locato salva la facoltà di richiedere la rimozione ed il ripristino.

### **Art. 13 – Oneri a carico del conduttore**

Il conduttore sarà tenuto in ogni momento della locazione a consentire al locatore di accedere ai locali previo preavviso per ivi effettuare riscontri o ispezioni. Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi nonché tutte le spese per i relativi consumi e quelle per il funzionamento degli impianti e ogni altro servizio necessario alla attività esercitata; la corresponsione della tariffa comunale sui rifiuti urbani nonché di ogni tassa o contributo dovuto per legge saranno a carico del conduttore.

A carico del medesimo graveranno altresì le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod.civ. nonché gli interventi relativi ai sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e fognarie, ai piazzali di manovra, così come ogni altra spesa o intervento concernente gli impianti concessi in uso.

### **Art. 14 – Responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente la società "CALLL S.r.l." da ogni responsabilità e dai danni, diretti ed indiretti, che potranno derivare allo stesso e/o terzi anche da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti collaboratori o terzi che egli abbia autorizzato ad entrare ed operare nell'immobile ovvero per danni apportati ai beni di proprietà del conduttore stesso ivi contenuti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile concesso in uso. In particolare sono a carico del Conduttore le responsabilità derivanti dalle norme igienico sanitarie (vedi precedente art. 6).

Il Conduttore, con riferimento all'immobile in locazione, è tenuto ad osservare le disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione previsti nella vigente normativa, in

particolare quelle relative al D: Lgs. N. 81 del 09.04.2008 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 15 – Assicurazione**

Il Conduttore si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese con primaria compagnia di assicurazione entro dieci giorni dall'inizio della locazione e comunque prima della immissione nel possesso dell'immobile ed a consegnarne copie debitamente quietanzate

A) polizza assicurativa di responsabilità civile terzi/RCO che copra tutti i rischi derivanti dallo svolgimento della sua attività (compresi i danni all'immobile) con un massimale di almeno €. 6.000.000,00 (seimilioni/00);

B) polizza all risks e comunque contro i danni da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, acqua condotta, eventi atmosferici, eventi socio-politici, a garanzia e per il valore dell'immobile e dei relativi impianti, nonché a garanzia delle merci, macchinari e attrezzature di proprietà del concessionario o da lui detenuti, per importo corrispondente al loro valore effettivo ed a fronte di eventi e cause direttamente od indirettamente riconducibili alla società "CALLL S.r.l." o a suoi aventi causa e comunque per un importo minimo non inferiore ad euro 6.000.000,00 (vedere importo con locatore)

Dette polizze dovranno contenere la rinuncia alla rivalsa da parte della compagnia assicuratrice nei confronti della società "CALLL S.r.l." e prevedere la copertura assicurativa anche in caso di colpa grave del contraente, dell'assicurato e/o del beneficiario, nonché in caso di dolo o colpa grave delle persone del fatto delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge.

Nelle polizze in questione dovrà essere espressamente convenuto:

- i) che non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, storni parziali di garanzie, disdetta dal contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo consenso scritto di CALLL Srl
- ii) che CALLL Srl è assicurato aggiuntivo,
- iii) che i dipendenti e i legali rappresentanti di "CALLL srl" sono considerati terzi
- iv) che la Compagnia sarà tenuta a comunicare tempestivamente per iscritto le variazioni del rischio e l'eventuale sospensione della copertura assicurativa per qualsivoglia motivo
- v) il reintegro automatico delle somme

Copia delle ridette polizze dovrà essere consegnata unitamente alle relative quietanze entro dieci giorni dall'inizio della locazione.

Negli anni successivi entro dieci giorni da ogni rinnovo annuale dovranno essere trasmesse rispettivamente copia delle eventuali nuove polizze unitamente alla ricevuta del pagamento ovvero la ricevuta del pagamento di rinnovo.

Le coperture assicurative di cui sopra non costituiscono comunque limitazioni delle responsabilità della conduttrice. La mancata tempestiva consegna delle polizze di cui sopra e delle quietanze di pagamento annuali determinerà la facoltà della locatrice di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed in tal caso le parti convengono, a titolo di penale non riconducibile ad equità perché preventivamente calcolata sulla base del danno che ne deriverebbe al locatore, l'incameramento integrale della somma versata a titolo di pegno/una tantum giusta articolo che segue.

#### **Art. 16 – Riconsegna dell’immobile**

Al termine della locazione ovvero anche al momento della anticipata risoluzione del contratto per qualsivoglia motivo, l’immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dal normale uso in conformità del contratto. In caso di ritardo nella puntuale riconsegna dell’immobile il Conduttore corrisponderà per ogni giorno di ritardo rispetto al preavviso che non potrà essere inferiore a giorni quindici, una penale pari al doppio della frazione giornaliera del canone, comunque salva la risarcibilità del danno ulteriore.

#### **Art. 17 – Validità ed efficacia della concessione**

La validità e l’efficacia del presente contratto di locazione rimangono risolutivamente condizionate alla mancata costituzione e consegna del deposito cauzionale previsto all’art. 8 nonché delle polizze assicurative previste all’art. 13.

#### **Art. 18 –Casi specifici di risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1456 c.c. alla Società “CALLL S.r.l.”, previa contestazione ai sensi dell’art. 7 della Legge 241/1990, le parti riconoscono il diritto di poter risolvere, con semplice dichiarazione al riguardo il contratto anche in caso di inadempimento nei seguenti casi ed in quelli previsti in altre clausole del presente contratto avendo in tutte tali ipotesi le parti preventivamente valutato tali inadempimenti come determinanti per la sorte del rapporto ed avendo quindi esse parti di comune accordo stabilito che la loro gravità giustifica la risoluzione immediata ipso jure del presente contratto salva in ogni caso l’applicazione della penale di cui infra:

- a) mancato versamento anche di due mensilità di canoni di locazione anche non successivi
- b) destinazione degli spazi dati in locazione diversa da quella prevista all’art. 5;
- c) cessione totale o parziale dell’immobile non preventivamente autorizzata per iscritto;
- d) modifiche e/o migliorie all’immobile ed agli impianti al di fuori di quanto previsto agli artt. 9 e 11;
- e) rifiuto o ostacolo all’ispezione dell’immobile
- f) adibizione dell’immobile ad esercizio di attività contrastanti con la destinazione d’uso prevista nel presente contratto;
- g) esecuzione di opere o interventi senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore;
- h) assoggettamento del conduttore a fallimento o ad altra procedura concorsuale.

In tutti i casi di risoluzione del contratto le parti convengono, a titolo di penale non riconducibile ad equità perché preventivamente calcolata sulla base del danno che ne deriverebbe al locatore, l’incameramento integrale della somma versata a titolo di pegno/una tantum giusta articolo che segue. L’esercizio del diritto di risolvere come sopra il contratto non farà venire meno il diritto di escutere altre garanzie e/o di richiedere il pagamento di somme o danni dovuti.

#### **Art. 19 – Impossibilità ad adempiere**

Qualora per causa non imputabile alla locatrice il completamento dell’immobile oggetto di locazione non abbia definitivamente luogo, parte conduttrice avrà diritto alla restituzione di tutte le somme versate alla locatrice ai sensi del presente contratto, ma non avrà diritto al risarcimento di ulteriori danni fatto salvo il caso in cui l’impossibilità sia dovuta a dolo o colpa grave della locatrice nel qual caso la conduttrice avrà diritto ad

essere indennizzata di tutti i costi effettivamente sostenuti per progetti, lavori e materiali il cui importo sia documentato da fatture e ricevute di pagamento.

#### **Art. 20 – Registrazione**

Le spese di registrazione saranno a carico del Conduttore.

Il Conduttore dichiara di voler optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, n.8, del DPR 633/1972 come sostituito dall'art. 35, co.8, lettera a), n.1) del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni con L. 248/2006 e comunque al tasso corrente.

#### **Art. 21 – Regime fiscale**

Il locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'IVA nella misura del 22% ex art. 10 co. 1 n. 8 DPR 26/10/72 n. 633 (fabbricato strumentale per natura)

#### **Art. 22 – Tolleranza**

L'eventuale tolleranza anche reiterata da parte della locatrice di un qualsiasi inadempimento o ritardo nell'adempimento da parte della conduttrice alle obbligazioni previste dal presente contratto non costituirà e non potrà essere interpretata quale rinuncia ad alcun diritto né quale modifica del presente contratto per fatto concludente.

#### **Art. 23 – Nullità o inefficacia**

Nel caso di inapplicabilità dell'art. 79 co. 3 della L. 392/78 così come modificato dall'art. 18 co. 1 D.L. 133 del 12/9/2014 convertito con modificazioni dalla L. 11/11/2014 n. 164 alla locazione così da poter operare in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 79 L. 392/78 con particolare ma non esaustivo riferimento alla eventuale invalidità o inefficacia delle clausole 7 o 7 bis del presente contratto si determinerà ipso jure la invalidità ed inefficacia dell'intero contratto in ragione del fatto, noto alle parti, che unico motivo che determina CALLL Srl alla sottoscrizione del contratto risiede nel fatto che ad esso sia applicabile l'art. 79 co. 3 della L. 392/78 così come modificato dall'art. 18 co. 1 D.L. 133 del 12/9/2014 convertito con modificazioni dalla L. 11/11/2014 n. 164 in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 79 L. 392/78 con conseguente possibilità di pattuire i termini e condizioni in deroga alle disposizioni della L. 392/78 previsti in questo contratto. E che alla sottoscrizione del contratto essa non si sarebbe determinata in difetto di applicabilità e di previsione di tali deroghe.

Nel caso invece di invalidità o inefficacia di altre disposizioni del presente contratto esso rimarrà valido ed efficace impegnandosi senza indugio le parti a negoziare in buona fede le disposizioni eventualmente invalide ed inefficaci ed a sostituirle con altre valide ed efficaci aventi sostanzialmente gli stessi effetti tenuti presenti e le finalità ed oggetto del presente contratto.

#### **Art. 24 – Controversie**

Anche in deroga a quanto previsto dalla L. 392/78 – fatta salva la esperibilità della procedura di sfratto per finita locazione e/o per morosità - tutte le controversie eventualmente insorgenti su questioni relative alla validità, interpretazione, esecuzione, inesecuzione e risoluzione della presente convenzione saranno deferite in via esclusiva ad un Collegio Arbitrale irrituale composto da tre arbitri.

Ciascuna parte provvederà alla nomina di un arbitro ed i due arbitri così nominati designeranno il terzo, Presidente.

Chi intenderà promuovere l'arbitrato comunicherà all'altra parte con lettera raccomandata a.r. il nome del proprio arbitro. L'altra parte entro il termine di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della comunicazione con uguale raccomandata a.r. nominerà il proprio arbitro.

Se i due arbitri così nominati non si accorderanno entro giorni 15 (quindici) sul nome del terzo Presidente, ovvero se una delle parti ritarderà nella scelta dell'altro arbitro, provvederà alla nomina di essi il Presidente del Tribunale della Spezia.

Sede dell'arbitrato sarà La Spezia e gli arbitri decideranno secondo diritto in via irritale, con deposito di lodo idoneo ad assumere esecutività ai sensi del vigente codice di rito civile.

Il Collegio come sopra nominato dovrà assumere la propria decisione (salva la necessità di istruttoria) entro 60 giorni dalla costituzione del Collegio e tale decisione sarà comunicata con lettera raccomandata brevemente motivata. Essa sarà vincolante per le parti che si impegnano a rispettarla come proveniente dalla loro stessa volontà.

Non sarà pertanto esperibile, attesa la natura di questa clausola arbitrale, nessuna forma di impugnazione.

#### **Art. 25 – Privacy**

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 il Conduttore autorizza la società "CALLL S.r.l." all'utilizzo dei dati raccolti con il presente atto per le necessità derivanti dal rapporto economico con la stessa instauratosi.

Relativamente ai propri dati il Conduttore ha i diritti di informativa, di controllo, di eliminazione e di modificazione in suo favore dall'art. 13 del predetto D. Lgs. 196/2003.

#### **Art. 26 – Patto finale**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti convengono di riferirsi alle disposizioni in materia dettate dal c.c. e danno espressamente atto che il presente contratto avviene in deroga quanto alle previsioni di cui alla legge 392/78 anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 79 co.3 della ridetta legge così come modificato dall'art. 18 co.1 D.L. 133 del 12/9/2014 convertito con modificazioni dalla L. 11.11.2014 n. 164. Esse richiamano espressamente altresì ad eventuale integrazione del presente contratto i termini e le clausole tutte del bando di gara posto a base del presente atto.

#### **Art. 27 – Varie**

27.a) Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita ai sensi del presente contratto dovrà necessariamente avvenire per iscritto e sarà debitamente e validamente effettuata:

- i) ove spedita per lettera o telegramma al momento del suo ricevimento
- ii) ove spedita a mezzo telefax al ricevimento da parte del mittente del rapporto di trasmissione indirizzato come segue:  
se alla locatrice: .....  
se alla conduttrice: .....
- iii) ove inviata via pec al momento del suo ricevimento  
se alla locatrice: .....  
se alla conduttrice: .....

27.b) Le parti si danno reciproco atto che il presente contratto unitamente agli allegati tutti costituisce l'intero accordo delle parti eventualmente da integrare con il bando di gara ad esso prodromico, precisandosi peraltro che in caso di eventuali discrasie fra l'uno e l'altro testo prevarrà il testo del presente contratto.

27.c) Nessuna modifica o rinuncia a qualsivoglia pattuizione del presente contratto sarà valida e vincolante se non eseguita per iscritto, così come laddove sia ai sensi del presente contratto richiesto un consenso della locatrice esso sarà validamente prestato solo se per iscritto.

27.d) Le obbligazioni tutte della conduttrice ai sensi del presente contratto non potranno essere in alcun caso sospese o differite anche laddove la conduttrice avesse o accampasse diritti o ragioni di credito od eccezioni di inadempimento o contestazioni di qualsivoglia tipo da far valere nei confronti della locatrice rimanendo fra le parti convenuto che la conduttrice potrà far valere tali diritti, ragioni, eccezioni o contestazioni solo dopo aver provveduto all'integrale adempimento degli obblighi da essa assunti ai sensi del presente contratto.

#### Art. 28 – Allegati e premesse

I seguenti documenti, dopo esser stati debitamente sottoscritti dalle parti in segno di accettazione, dovranno essere allegati e formeranno parte integrante del presente contratto:

.....  
.....  
.....

Laddove sussista contraddizione o discrepanza o conflitto, anche interpretativo, tra le previsioni del presente contratto e quelle di uno qualsiasi degli allegati prevarranno la lettera e/o il senso del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto fra le parti.

**La società "CALLL S.r.l."**  
**L'Amministratore Delegato**

**IL CONDUTTORE**

Approvazione in forma specifica: le parti si danno reciprocamente atto, essendo la presente dichiarazione frutto di verità, che tutte le clausole contrattuali sono state ciascuna oggetto di specifica trattativa anche grazie alla assistenza dei rispettivi legali e consulenti e sono state considerate ed approvate dal conduttore, sia singolarmente che nel loro complesso, prima della sottoscrizione del contratto.

Il Conduttore conferma pertanto di approvare le clausole inerenti:

- destinazione dei locali oggetto della concessione e divieto di mutamento (art. 5);
- canone e modalità di pagamento (art. 7);
- pegno (art 8)

- deposito cauzionale (art. 9);
- divieto di cessione o sub-locazione (art 14);
- revoca del conduttore (artt. 5-8-9-11-17);
- condizione risolutiva (art. 18).

**La società “CALLL S.r.l.”**  
**L’Amministratore Delegato**

**IL CONDUTTORE**